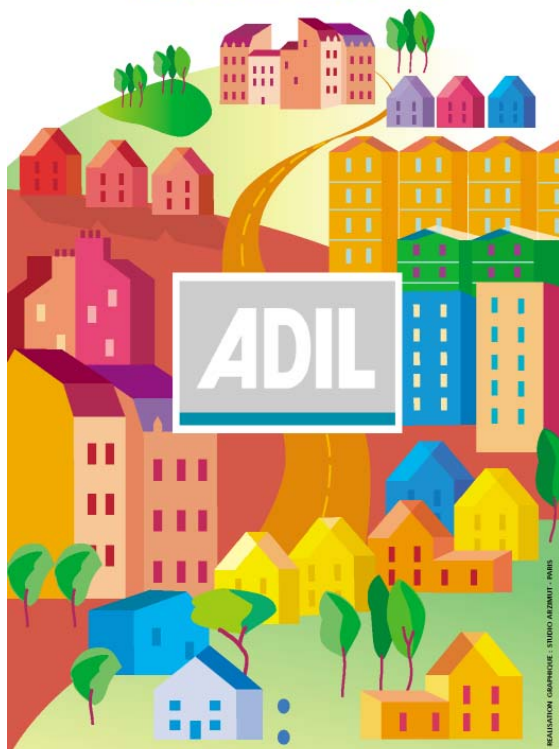


**ACCEDEZ A LA PROPRIETE AVEC
LA LOCATION ACCESSION (PSLA)**

INFORMATION SUR L'HABITAT

...FRAPPEZ À LA BONNE PORTE



QU'EST-CE QUE LE PRET SOCIAL LOCATION ACCESSION (PSLA) ?

Le PSLA, Prêt Social Location Accession, est un prêt conventionné consenti notamment à des organismes HLM, pour financer des opérations de construction de logements neufs, après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention. L'organisme proposera ensuite le logement à des candidats acquéreurs, selon un prix de vente respectant les plafonds applicables en accession HLM.

L'acquisition en PSLA s'adresse à des ménages ne dépassant pas un certain plafond de ressources, qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.

QUEL EST LE MECANISME DE LA LOCATION ACCESSION ?

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel, d'occuper un logement en tant que locataires, et de pourvoir l'acquérir selon le délai déterminé dans la convention de location-accession.

1^{ère} Phase - La phase locative

Pendant la phase locative, le locataire-accédant verse une redevance constituée d'une indemnité d'occupation, des charges et d'une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix d'achat du logement.

La fraction locative

La fraction locative de la redevance ne doit pas excéder des plafonds mensuels par mètre carré de surface utile. Ces plafonds sont révisés au 1er juillet de chaque année sur la base de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction de l'année civile précédente.

La fraction acquisitive

La part acquisitive est fixée dans le cadre du contrat de location-accession en fonction des capacités financières du locataire-accédant en accord avec le vendeur. Il ne doit pas excéder un plafond par mètre carré de surface utile (arrêté modifié du 26.03.04). Ce plafond est révisé chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de

l'année précédente. Le prix non révisable, est minoré à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux de 1 %.

2^{ème} phase - L'acquisition du logement

Lorsqu'il le souhaite, et selon les dispositions prévues par le contrat de location-accession, **le ménage peut lever son option d'achat**. Dans ce cas, le prix de cession du logement correspond au prix fixé dans le contrat de location-accession minoré de 1%, à chaque date anniversaire dudit contrat.

Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont mobilisables en complément du PSLA (1% logement, prêt à 0 %). La mensualité de remboursement est plafonnée. La somme des mensualités (hors primes d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la levée de l'option. L'aide personnalisée au logement (APL) peut être accordée à l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession.

A SAVOIR

Le ménage bénéficie de "l'APL accession" basée sur la redevance. Le ménage peut, quand il le souhaite, soit se porter acquéreur de son logement, soit informer l'opérateur de son souhait de ne pas lever l'option.

Dans ce dernier cas, et seulement si l'opérateur lui en laisse la possibilité, il peut bénéficier d'un maintien dans les lieux avec le statut de locataire.

Le PSLA ouvre droit à des aides fiscales spécifiques

Les livraisons de logements PSLA intervenant à compter du 1er janvier 2015, bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 %. Quand le locataire-accédant lève l'option dans les 5 ans de l'achèvement pour acheter le logement qu'il loue, la vente est exonérée de TVA et non assujettie aux droits d'enregistrement. Le délai pendant lequel les conditions requises pour bénéficier du taux de TVA réduit est de 10 ans. Enfin, concernant le montant de la remise en cause de la TVA à taux réduit, l'abattement d'un dixième accordé par année de détention s'opère également, pour les opérations d'acquisition par des personnes physiques dès la première année suivant l'achèvement de l'immeuble.

Une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties est consentie pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. Le ménage qui lève l'option bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.

QUELLES SONT LES CONDITIONS A RESPECTER PAR LE LOCATAIRE-ACCEDANT ?

Les candidats doivent réunir plusieurs conditions cumulatives, à savoir:

Occuper le logement à titre de résidence principale
Ne pas dépasser les plafonds de ressources ci-dessous

RESSOURCES PSLA AU 1^{er} JANVIER 2015

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A
1	31 370 €
2	43 917 €
3	50 191 €
4	57 093 €
5	65 123 €

Ces ressources seront vérifiées lors de la signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location- accession. Pour la justification des ressources, l'accédant doit fournir son avis d'impôt sur les revenus de l'année **N-2** ainsi que, le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.

Lorsque le contrat est signé **après le 31 mai**, il doit également fournir les mêmes avis pour les revenus de l'année **N-1**.

Lorsque ces derniers avis d'imposition ne sont pas disponibles auprès de l'administration fiscale, le ménage indique les revenus fiscaux de référence relatifs à l'année N-1, calculés sur la base des ressources déclarées ou à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu. Il s'engage à retenir pour ce calcul les mêmes ressources que celles déclarées au titre de cet impôt. L'emprunteur a l'obligation de communiquer à l'établissement de crédit le ou les avis d'imposition correspondants dès leur réception, et au plus tard le 31 décembre de l'année de signature du contrat.

QUELLES SONT LES GARANTIES DE CE DISPOSITIF ?

En cas de levée de l'option, le vendeur offre à l'accédant deux garanties : le rachat et le relogement.

La garantie de rachat

La garantie peut être mise en jeu sur demande de l'emprunteur ou du co-emprunteur par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze ans à compter de la levée de l'option. La demande doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour l'emprunteur ou le co-emprunteur, le l'un des faits suivants :

- décès
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage
- mobilité professionnelle impliquant un trajet supérieur à 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé
- chômage de plus d'un an attesté par l'inscription à Pôle Emploi
- invalidité reconnue par carte d'invalidité ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie
- divorce
- dissolution d'un PACS

En cas de mise en jeu de la garantie, le vendeur s'oblige à racheter le logement à certaines conditions.

La garantie de relogement

Le vendeur a obligation de proposer par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard dans les six mois à partir de la date fixée pour la levée d'option, trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources PLUS. L'occupant dispose d'un mois pour répondre.

A défaut d'acceptation, il est déchu de tout titre d'occupation sur le logement. En cas d'acceptation d'une offre, et si le vendeur est un organisme HLM, le relogement ne fait pas l'objet de la procédure d'attribution ordinaire des logements sociaux. Entre la date limite de levée d'option et jusqu'à son départ des lieux, l'occupant verse une indemnité d'occupation (au maximum égale au montant de la redevance diminué de la fraction acquisitive).



ADIL des Alpes-Maritimes

5 rue du Congrès
06 000 NICE

Vous souhaitez accéder à la propriété ? L'Adil vous propose une information complète neutre et gratuite.

Grâce à la réalisation d'un diagnostic ou d'un plan de financement avec un conseiller de l'ADIL, vous pourrez connaître, les aides financières et fiscales, vous concernant, les montants que vous êtes en mesure d'emprunter en fonction du type d'opération que vous envisagez. Informé de vos droits et obligations, des aides disponibles, sur l'état du marché immobilier et sur les solutions adaptées à votre cas personnel, vous serez à même de faire de faire un choix éclairé et de conduire votre projet en conciliant vos aspirations et la prise en compte de vos besoins appréciés de façon aussi objective que possible (localisation, budget, charges de logement, évolution prévisible de votre situation...).

Prendre RDV pour une simulation de financement

04 93 98.77.57

www.adil06.org



ADIL AGENCE
DEPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT